

# Exposé

## Wohnung in Rottweil

### Exklusive Neubauwohnung mit Turmblick Balkon in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-445359

#### Wohnung

Vermietung: **1.045 € + NK**

Ansprechpartner:  
Naveen Baloju

78628 Rottweil  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	77,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	240 €	Carports	1
Miete Garage/Stellpl.	75 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	3.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusive Neubauwohnung mit Testturm-Blick – Rottweil-Göllsdorf

3 Zimmer · KfW 55 · Großzügiger Balkon · Ruhige Toplage

Manchmal findet man eine Wohnung – und manchmal findet man das richtige Zuhause. Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung im gepflegten Neubaugebiet Göllsdorf gehört zur zweiten Kategorie: hochwertig gebaut, modern ausgestattet und mit einem Blick, den man so schnell nicht vergisst.

Die Wohnung

Gebaut nach KfW 55-Standard – das bedeutet: niedrige Energiekosten, höchste Dämmqualität und ein Wohnklima, das sich spürbar vom Durchschnitt abhebt. Die 3-fach verglasten Panoramafenster fluten jeden Raum mit Tageslicht und rahmen den einzigartigen Blick auf den Testturm Rottweil – ein Ausblick, der täglich beeindruckt.

Die offene, helle Grundrissgestaltung schafft Weite und Leichtigkeit. Fußbodenheizung in allen Räumen sorgt für gleichmäßige Wärme – leise, effizient, angenehm. Das moderne Badezimmer mit hochwertiger Sanitärausstattung und edlen Fliesen verwandelt den Alltag in ein kleines Ritual.

Die Einbauküche kann nach Absprache vom aktuellen Mieter übernommen werden – ein echtes Plus für alle, die direkt einziehen möchten.

## Ausstattung

Lage & Infrastruktur

Das Viertel bietet, was viele suchen und kaum finden: echte Ruhe – und trotzdem alles da. Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Kindergarten und Grundschule sind in wenigen Minuten erreichbar. Sport beim TSV, Natur direkt vor der Haustür, Schwarzwaldluft inklusive.

→ ~5 Min zum Bahnhof Rottweil – kein Stau, einfach loslaufen

→ ~10 Min zur Autobahn A81 (Stuttgart & Singen)

→ ~15 Min nach Schwenningen & Spaichingen

Ideal für: Anspruchsvolle Singles, Paare oder Berufstätige, die nicht zwischen Qualität, Ruhe und zentraler Erreichbarkeit wählen wollen – und das auch nicht müssen.

Verfügbarkeit: Ab 01.07. – früherer Einzug nach Absprache mit aktuellen Mietern möglich.

Kontakt: Wir freuen uns auf Ihre Anfrage – gerne mit einem kurzen Wort zu Ihnen, Ihrer Lebenssituation und Ihrem Wunscheinzugsdatum.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon

## Lage

Außenbereich & Parken

Der großzügige 10 m<sup>2</sup> Balkon lädt zum Entspannen, Frühstücken und Durchatmen ein – mit dem ruhigen Neubaugebiet als Kulisse. Dazu gehören ein geschlossener Carport sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz. Mehr Komfort geht kaum.

Ausstattung auf einen Blick

✓ 3-fach verglaste Panoramafenster mit Testturm-Blick

- ✓ KfW 55 – Energieeffizienz auf höchstem Niveau
- ✓ Fußbodenheizung in allen Räumen
- ✓ 10 m<sup>2</sup> Balkon/Terrasse
- ✓ Geschlossener Carport + Außenstellplatz
- ✓ Einbauküche (nach Absprache übernehmbar)
- ✓ Hochwertiges Bad mit edlen Fliesen
- ✓ Helle, offene Grundrissgestaltung

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

